

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.200,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 07/05/2025, il sottoscritto Arch. Quattrini Armando, con studio in Via Boschetto, 47 - 03023 - Ceccano (FR), email arch.aquattrini@libero.it, PEC armando.quattrini@archiworldpec.it, Tel. 347 1073821, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Strada Statale Gaeta la Traversa, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°33'52.7"N 13°20'14.2"E)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento, a destinazione d'uso residenziale, ubicato al piano primo di un edificio plurifamiliare, a destinazione d'uso mista, commerciale (Piano terra)/residenziale articolato su tre livelli fuori terra, in Via Gaeta la traversa nel comune di Ceccano, a circa 1 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'appartamento condivide con l'unità immobiliare a piano secondo, l'ingresso su strada.

Il comune di Ceccano dista 10 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad alta densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale.

Il fabbricato, è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato, sia con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova, infatti, una fermata degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Ceccano, a circa 1,5 km di distanza. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi per la collettività (bar, negozi, banche, scuola) tutti ubicati nelle vicinanze del fabbricato. Bassa la presenza di parcheggi pubblici nell'area.

L'edificio in cui è inserito l'appartamento, come detto in premessa, si articola su tre livelli fuori terra ed è stato edificato intorno agli inizi degli anni '70. L'appartamento subastato si sviluppa su un unico livello, occupando il piano primo della palazzina. Ad esso si accede da una scala esterna in comune con l'altra unità immobiliare al piano secondo, non oggetto di pignoramento.

L'abitazione presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, tre vani adibiti a camere da letto, disimpegno, balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Strada Statale Gaeta Ia Traversa, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina con le seguenti particelle:

Foglio 34 part.423 sub. 1 (Piano Terra)

Foglio 34 part 482 (strada)

Foglio 34 part.367 (OVEST)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	134,00 mq	1	134,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				140,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 423, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,99 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 07/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 423, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 1
Dal 07/07/1997 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 423, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 20/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 423, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 621,04 Piano 1
Dal 20/01/2022 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 423, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 621,04 Piano 1

Eseguite le necessarie verifiche, è stato rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	423	3		A2	4	6,5 vani	140 mq	321,04 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, svoltosi in data 20/05/2025, è stato verificato dal sottoscritto CTU, che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile risulta essere occupato dalla parte esegutata, nella persona del Sig. **** Omissis **** e dalla moglie.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso dell'accesso ai luoghi eseguito in data 20/05/2025 è stato riscontrato che l'immobile versa in discreto stato di manutenzione e conservazione pur palesando evidenti segni di vetustà e mancata manutenzione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, condivide formalmente con l'unità immobiliare ad essa sovrastante, la scala esterna di accesso, la piccola corte a piano terra, e l'ingresso pedonale a piano terra, su strada.

Si precisa, tuttavia, che non sono state compiute indagini peritali sull'unità immobiliare sovrastante, non essendo, questa, oggetto di pignoramento, e che la piccola corte a piano terra non figura come bene comune non censibile nei registri catastali.

Inoltre, dalla rappresentazione grafica della planimetria catastale, la scala esterna sembrerebbe essere rappresentata come esclusiva proprietà del bene subastato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano (FR) è emerso che la particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento non è gravata da servitù, livelli, e diritti di uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato intorno alla metà degli anni '60. La sua struttura portante è in parte in muratura, in parte in conglomerato cementizio armato.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello occupando l'intero piano primo del fabbricato. All'unità si accede da una scala esterna rifinita in marmo. L'altezza utile interna è pari a circa 3,00 mt. I solai sono stati realizzati in laterocemento, i tramezzi interni in laterizio.

La copertura dell'intero fabbricato, è tipo "a padiglione" con finitura in coppi di laterizio.

La pavimentazione interna è in grès di vari formati e dimensioni. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera, così come quelle esterne, mentre le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle di grès. Gli infissi esterni sono in legno privi di vetrocamera e con sistema oscurante a persiane anch'esse in legno. Gli infissi interni sono in legno.

Gli impianti elettrici e idrici sono realizzati sottotraccia. L'unità immobiliare è termoautonoma, con caldaia e radiatori in ghisa per la distribuzione del calore nei vari ambienti. E' presente anche una stufa collocata in soggiorno.

Assente l'impianto di raffrescamento.

Non sono presenti, fonti di energia rinnovabile tipo fotovoltaico e pannello radiante per la produzione di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile risulta essere occupato dalla parte esecutata, nella persona del Sig. **** Omissis **** e dalla moglie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1997	**** Omissis ****	Atto di donazione - donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Raponi	07/07/1997	16638	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	25/07/1997	13672	11650
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con la morte dell'usufruttuario sig. **** Omissis ****, si verifica il consolidamento della piena proprietà in favore del debitore **** Omissis **** già titolare della nuda proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 19/10/2005
Reg. gen. 24388 - Reg. part. 4907
Quota: 1/1
Importo: € 100.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 67.000,00
Interessi: € 33.500,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Donato Pastorino
Data: 13/10/2005
N° repertorio: 35896
N° raccolta: 18508
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 25/09/2025
Reg. gen. 17570 - Reg. part. 2127
Quota: 1/1
Importo: € 100.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 67.000,00
Interessi: € 33.500,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Donato Pastorino
Data: 25/09/2025

N° repertorio: 35896

N° raccolta: 18508

Note: ##Soggetto n. 1 Cognome CARLINI Nome MARCO Nato il 01/05/1965 a CECCANO (FR) Codice fiscale CRLMRC65E01C413S Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1; Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA Cognome CARLINI Nome FRANCESCO Nato il 13/01/1931 a CECCANO (FR) Codice fiscale CRLFNC31A13C413L Per il diritto di USUFRUTTO; Terzo datore di ipoteca - Debitore non datore di ipoteca Soggetto n. 3 In qualità di DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA Cognome CORSO Nome CINZIA Nata il 25/03/1966 a ROMA (RM) Codice fiscale CRSCNZ66C65H501Q##

Trascrizioni

- **ATTO DI DONAZIONE DONAZIONE ACCETTATA**

Trascritto a FROSINONE il 25/07/1997

Reg. gen. 13672 - Reg. part. 11650

Quota: 1/1 NUDA PROPRIETA'

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 17/05/2012

Reg. gen. 9255 - Reg. part. 7478

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Dalle verifiche eseguite presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale, la suddetta trascrizione non risulta essere stata cancellata ma il pignoramento risulta essere estinto.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 24/02/2025

Reg. gen. 3220 - Reg. part. 2499

Quota: 1/1 piena proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Ceccano è dotato di Piano Regolatore Generale. All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 34 particella 423, su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "B - RISTRUTTURAZIONE", disciplinata dall'artt. 16 delle N.T.A. del P.R.G.

Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, sul lotto non gravano vincoli di tipo paesaggistico.

Inoltre, non è gravato da vincolo idrogeologico e non è inserito all'interno del perimetro dell'area SIN.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano (FR) - Settore Urbanistica ed edilizia privata- previa regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi, è emerso che la costruzione dell'intero fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, risulta essere legittimata dai seguenti titoli edilizi:

- "Nulla osta per esecuzione lavori edili" rilasciato in data 2 settembre 1963, dal Comune di Ceccano (FR) alla ditta **** Omissis ****, come "progetto di un magazzino che verrà in seguito integrato da casa di abitazione" da costruirsi in Ceccano (FR) via Gaeta, insistente sulla particella distinta al catasto al Fg. 34 part. 23/d;

- "Nulla osta per esecuzione lavori edili" rilasciato in data 22 marzo 1967, dal Comune di Ceccano (FR) alla ditta **** Omissis ****, per "ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato da adibirsi a locali pubblici e civile abitazione", insistente sull'area identificata al catasto al Fg. 34 map. 423.

- "Licenza di costruzione N° 484" rilasciata in data 3 gennaio 1974, dal sindaco del Comune di Ceccano (FR) alla ditta **** Omissis ****, per "lavori di ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato insistente sull'area identificata al catasto al Fg. 34 map. 423". E' presente l'autorizzazione di abitabilità.

- In ultimo, in data 23 marzo 2009, veniva presentata presso il Comune di Ceccano (FR), a nome di **** Omissis **** richiesta di "Permesso a Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R 380/01 per l'ampliamento di un locale commerciale (non oggetto di procedura esecutiva) in Via Gaeta I traversa", distinto al catasto fabbricati al Fg. 34 mapp. 423, sub. 1 (Pratica SUAP 34/2009), realizzato con precedente Licenza di Costruire n°484 del 03/01/1974, rilasciata a nome di **** Omissis ****.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è stato rilevato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzativo.

Sono state rilevate alcune difformità di tipo distributivo interno. Sul progetto è presente una scala di collegamento interno tra il piano primo ed il piano sottotetto, non presente sui luoghi.

Sono state rilevate modifiche al progetto, anche inerenti il posizionamento di alcune finestre distribuite anche lungo le pareti perimetrali.

Le suddette difformità risultano essere tuttavia sanabili, mediante istanza SCIA in sanatoria art. 36/37 con contestuale pagamento di sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00.

Si stimano i costi totali da sostenere per regolarizzare le suddette difformità di tipo urbanistico edilizio, in circa 3.000,00 euro comprensive di spese tecniche e sanzione pecuniaria per opere in difformità dalla licenza edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è stato riscontrato che l'immobile non è inserito in un contesto condominiale di tipo costituito e che su di esso non gravano oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Strada Statale Gaeta la Traversa, piano 1
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento, a destinazione d'uso residenziale, ubicato al piano primo di un edificio plurifamiliare, a destinazione d'uso mista, commerciale (Piano terra)/residenziale articolato su tre livelli fuori terra, in Via Gaeta la traversa nel comune di Ceccano, a circa 1 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'appartamento condivide con l'unità immobiliare a piano secondo, l'ingresso su strada. Il comune di Ceccano dista 10 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad alta densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato, sia con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova, infatti, una fermata degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Ceccano, a circa 1,5 km di distanza. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi per la collettività (bar, negozi, banche, scuola) tutti ubicati nelle vicinanze del fabbricato. Bassa la presenza di parcheggi pubblici nell'area. L'edificio in cui è inserito l'appartamento, come detto in premessa, si articola su tre livelli fuori terra ed è stato edificato intorno agli inizi degli anni '70. L'appartamento subastato si sviluppa su un unico livello, occupando il piano primo della palazzina. Ad esso si accede da una scala esterna in comune con l'altra unità immobiliare al piano secondo, non oggetto di pignoramento. L'abitazione presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, tre vani adibiti a camere da letto, disimpegno, balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 423, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 112.200,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetico comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel comune di Ceccano (FR), per immobili simili a quello oggetto di perizia. Tale valore viene ottenuto mediante la comparazione tra immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto stesso, al

fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene dunque stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, ed i valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2025. Alla fine di questa analisi, considerate le dotazioni e le caratteristiche dell'immobile, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato pari a 800,00 euro/mq.

Tale valore appare essere congruo, in considerazione dell'analisi dei valori di mercato per immobili con caratteristiche simili, e dei valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per abitazioni civili in un normale stato manutentivo, stima un valore minimo di 600,00 €/mq ed un valore massimo di 830,00 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceccano (FR) - Strada Statale Gaeta la Traversa, piano 1	140,25 mq	800,00 €/mq	€ 112.200,00	100,00%	€ 112.200,00
Valore di stima:					€ 112.200,00

Valore di stima: € 112.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 109.200,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel comune di Ceccano (FR), per immobili simili a quello oggetto di perizia. Tale valore viene ottenuto mediante la comparazione tra immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, questo viene poi moltiplicato poi per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene dunque stimato attraverso un confronto tra i valori medi di mercato riscontrati a



seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, ed i valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al 1° semestre 2025. Alla fine di questa analisi, considerate le dotazioni e le caratteristiche dell'immobile, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato pari a 800,00 euro/mq. Tale valore appare essere congruo, in considerazione dell'analisi dei valori di mercato per immobili con caratteristiche simili, e dei valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per abitazioni civili in un normale stato manutentivo, stima un valore minimo di 600,00 €/mq ed un valore massimo di 830,00 €/mq. Al valore di stima così ottenuto si detraggono i costi da sostenere per le regolarizzazioni di tipo urbanistico, pari a circa 3.000,00 euro comprensive della sanzione pecuniaria per opere in difformità dalla licenza edilizia.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

Il presente elaborato annulla e sostituisce l'elaborato già depositato in data 27/10/2025 per modifiche sopraggiunte al capitolo della regolarità edilizia ed al valore finale di stima.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ceccano, li 28/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Quattrini Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di donazione donazione accettata (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento satellitare (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure e schede catastali (Aggiornamento al 09/05/2025)

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria catastale di primo impianto (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione ipoteca in rinnovazione (Aggiornamento al 17/10/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Strada Statale Gaeta la Traversa, piano 1
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento, a destinazione d'uso residenziale, ubicato al piano primo di un edificio plurifamiliare, a destinazione d'uso mista, commerciale (Piano terra)/residenziale articolato su tre livelli fuori terra, in Via Gaeta la traversa nel comune di Ceccano, a circa 1 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'appartamento condivide con l'unità immobiliare a piano secondo, l'ingresso su strada. Il comune di Ceccano dista 10 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad alta densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato, sia con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova, infatti, una fermata degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Ceccano, a circa 1,5 km di distanza. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi per la collettività (bar, negozi, banche, scuola) tutti ubicati nelle vicinanze del fabbricato. Bassa la presenza di parcheggi pubblici nell'area. L'edificio in cui è inserito l'appartamento, come detto in premessa, si articola su tre livelli fuori terra ed è stato edificato intorno agli inizi degli anni '70. L'appartamento subastato si sviluppa su un unico livello, occupando il piano primo della palazzina. Ad esso si accede da una scala esterna in comune con l'altra unità immobiliare al piano secondo, non oggetto di pignoramento. L'abitazione presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, tre vani adibiti a camere da letto, disimpegno, balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 423, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il comune di Ceccano è dotato di Piano Regolatore Generale. All'interno del suddetto PRG, il lotto identificato al foglio 34 particella 423, su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente nella zona omogenea "B - RISTRUTTURAZIONE", disciplinata dall'artt. 16 delle N.T.A. del P.R.G. Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, sul lotto non gravano vincoli di tipo paesaggistico. Inoltre, non è gravato da vincolo idrogeologico e non è inserito all'interno del perimetro dell'area SIN.

Prezzo base d'asta: € 109.200,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Strada Statale Gaeta la Traversa, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 423, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	140,25 mq
Stato conservativo:	Nel corso dell'accesso ai luoghi eseguito in data 20/05/2025 è stato riscontrato che l'immobile versa in discreto stato di manutenzione e conservazione pur palesando evidenti segni di vetustà e mancata manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento, a destinazione d'uso residenziale, ubicato al piano primo di un edificio plurifamiliare, a destinazione d'uso mista, commerciale (Piano terra)/residenziale articolato su tre livelli fuori terra, in Via Gaeta la traversa nel comune di Ceccano, a circa 1 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'appartamento condivide con l'unità immobiliare a piano secondo, l'ingresso su strada. Il comune di Ceccano dista 10 km dalla città di Frosinone e circa 90 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad alta densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è facilmente raggiungibile sia con mezzo di trasporto privato, sia con i mezzi pubblici. Non molto distante dal compendio immobiliare, si trova, infatti, una fermata degli autobus delle linee urbane ed extraurbane e la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Ceccano, a circa 1,5 km di distanza. L'area in cui ricade l'immobile è ben dotata di servizi per la collettività (bar, negozi, banche, scuola) tutti ubicati nelle vicinanze del fabbricato. Bassa la presenza di parcheggi pubblici nell'area. L'edificio in cui è inserito l'appartamento, come detto in premessa, si articola su tre livelli fuori terra ed è stato edificato intorno agli inizi degli anni '70. L'appartamento subastato si sviluppa su un unico livello, occupando il piano primo della palazzina. Ad esso si accede da una scala esterna in comune con l'altra unità immobiliare al piano secondo, non oggetto di pignoramento. L'abitazione presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, tre vani adibiti a camere da letto, disimpegno, balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile risulta essere occupato dalla parte esecutata, nella persona del Sig. **** Omissis **** e dalla moglie.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 17/05/2012

Reg. gen. 9255 - Reg. part. 7478

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Dalle verifiche eseguite presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale, la suddetta trascrizione non risulta essere stata cancellata ma il pignoramento risulta essere estinto.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 24/02/2025

Reg. gen. 3220 - Reg. part. 2499

Quota: 1/1 piena proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****